

Asociace českých stavebních spořitelén

Stavební spoření v roce

2007

A large, stylized green icon of a house, consisting of a triangular roof and a rectangular base, positioned on the right side of the page.



Rok úvěrových rekordů a kongresu

Poslední dobou si veřejnost zvykla, že stavební spořitelny rok od roku prezentují uplynulý rok jako rekordní. Nebylo tomu jinak ani v roce 2007. Rekord zaznamenaný v roce 2007 je však výjimečný nejen počtem a objemem produkce, ale především tím, že v plné míře dokumentuje naplnění vlastního smyslu a cíle stavebního spoření, kterým je financování bydlení. Stavební spořitelny poskytly v roce 2007 klientům 163 tisíc úvěrů na bydlení v celkovém objemu 72,5 miliardy Kč, které klienti využili nejen na rekonstrukce a modernizace, ale ve zvýšené míře i na pořízení nového vlastního bydlení. Přes tyto zjevné úspěchy přesto občas zaznívala na adresu stavebních spořitelenn i kritika a objevily se nepodložené spekulace týkající se možných změn výhod stavebního spoření. Zaznamenalí jsme dokonce i zcela nepodložená tvrzení o neplnění funkce stavebního spoření. Nelze než konstatovat, že tato kritika vychází z povrchních znalostí fungování stavebního spoření a argumentačně není podložena skutečnými výsledky a fakty.

Že rok 2007 byl sice rekordní, ale svými výsledky nikoliv překvapivý, dokazují i historická data. Od roku 2003 stavební spořitelny poskytují každoročně více než 155 tisíc úvěrů na řešení bytových potřeb. Ve své historii tak půjčily na bydlení již 1,46 milionu klientů v hodnotě více než 333 miliardy Kč.

V souvislosti s růstem úvěrových obchodů je také nutné zmínit dynamiku vkladů, které vytvářejí úvěrové zdroje stavebních spořitelenn. Výše úspor ve stavebních spořitelennách stále mírně roste, přičemž očekávaný vývoj v dalších letech předpokládá jejich pokles. Nicméně pečlivě sledovaný ukazatel podílu úvěrů na vkladech stále roste. Na konci roku 2007 dosáhl 46,6 %, což představuje meziroční růst o úctyhodných 8,9 procentního bodu.

Praha koncem října přivítala účastníky XV. Kongresu Evropského sdružení stavebních spořitelenn. Tého, pro české stavební spořitelny velmi prestižní a zdařilé akci, věnujeme samostatnou kapitolu.

Stavební spoření má za sebou rok výborných výsledků i náročných diskusí, které díky své rozmanitosti a obsahu mohou přispět především k rozvoji lepšího bydlení v České republice.

Za Asociaci českých stavebních spořitelenn

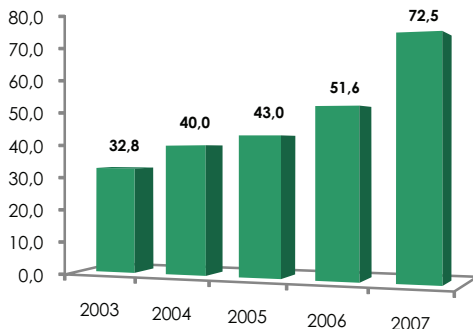


Vojtěch Lukáš, předseda prezidia

Stavební spoření výrazně podporuje bydlení

V roce 2007 poskytl stavební spořitelny klientům 72,5 miliardy korun v podobě účelových úvěrů na bydlení. To bylo o plných 40 % více než v roce 2006, což znamená nejvyšší růst za posledních pět let.

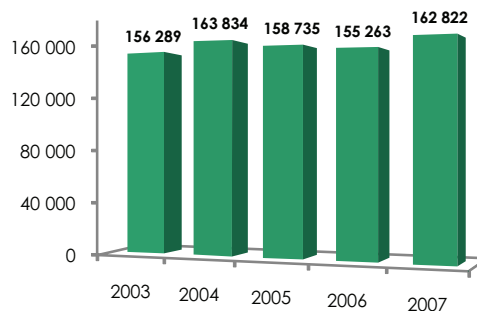
Objem poskytnutých úvěrů v miliardách Kč



Ukazatel počtu poskytnutých úvěrů dokumentuje, v jakém rozsahu lidé stavební spoření používají. Vloni stavební spořitelny poskytly 162 822 úvěry v celkovém objemu 72,5 mld. Kč.

Větší část tvořily již tradičně úvěry překlenovací.¹ Bez zajímavosti není ani skutečnost, že za posledních pět let se každoročně poskytuje více než 155 tisíc kusů úvěrů.

Počet poskytnutých úvěrů



¹Do počtu úvěrů nejsou započteny úvěry ze stavebního spoření, kterými se splatily překlenovací úvěry (tzv. překlopení). Ty se nepodílejí na financování bydlení a jejich započtení by statistiku zkruslovalo.

Z uvedených dat vyplývá, že výše průměrného úvěru v roce 2007 činila 445 385 korun. Meziročně vzrostl více než o 112 tisíc korun, respektive o 34 %.

Největší podíl z celkového počtu úvěrů se stále poskytuje na rekonstrukce a modernizace, v minulém roce to bylo 46 %.

Na co půjčují stavební spořitelny (počty úvěrů)

Nové byty a rodinné domy	23 339	14 %
Koupě bytu nebo rodinného domu	43 464	27 %
Rekonstrukce a modernizace	74 800	46 %
Ostatní	21 219	13 %

Stavební spořitelny jako jediné úvěrující instituce půjčují úvěry na bydlení v širokém rozsahu potřeb na bydlení, a to za dlouhodobě příznivých úrokových sazeb v rámci své specifické tvorby zdrojů.

Úvěry stavebních spořitelenn svými vlastnostmi vyplňují mezeru mezi hypotékami a spotřebitelskými úvěry.

Vysoký počet úvěrů potvrzuje jejich dostupnost pro široké vrstvy obyvatelstva, a podtrhuje tak sociální charakter stavebního spoření.

Kolik lidí dluží stavebním spořitelnám?

Celkový zůstatek na úvěrových účtech klientů vzrostl v roce 2007 na částku 179,3 miliardy korun. Z toho je 38,9 miliard úvěrů ze stavebního spoření a zbylých 140,4 miliardy připadá na překlenovací úvěry, které se postupem času, jak lidé nadále spoří, „mění“ v úvěry ze stavebního spoření. Meziročně vzrostlo saldo úvěrů o 32,4 %.

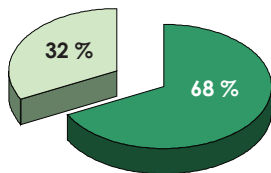
Zůstatek na úvěrových účtech představuje částku, kterou lidé dluží stavebním spořitelnám. Přestože jde o číslo přesahující sto miliard, je třeba zdůraznit, že platební morálka dlužníků stavebních spořitelenn je na finančním trhu jedna z nejlepších.

Díky systému postupných úspor si klienti během fáze spoření reálně prověří své finanční možnosti a při splácení úvěru pak peníze pouze namísto vkladů na spořicí účet použijí ke splácení úvěrů.

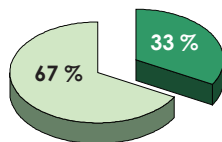
Pevný pilíř financování bydlení

Podle statistických dat využijí stavební spoření pro půjčku na bydlení dvě třetiny klientů. Díky dané segmentaci trhu se stavební spoření z hlediska objemu na celkovém úvěrování bytových potřeb podílí 33 %.

Srovnání podle počtu



Srovnání podle objemu



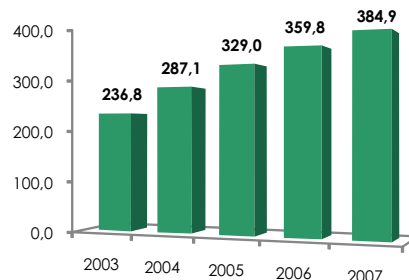
	Stavební spoření	Hypotéky
Počet	162 822 (68 %)	77 915 (32 %)
Objem (mld. Kč)	72,5 (33 %)	147,6 (67 %)

Úvěry stavebních spořitelen měly také důležitý podíl na bytové výstavbě. V roce 2007 bylo dokončeno 41 650 bytů a stavební spořitelny poskytly 23 339 úvěrů na výstavbu bytů a domů, což odpovídá podílu 56 %.

Klientské vklady – zdroje pro úvěry

Pro poskytování úvěrů jsou využity zdroje, které stavební spořitelny tvoří z vkladů klientů. Po změně zákona v roce 2003 v systému pozvolna ubývá klientů, což s sebou přináší zpomalení růstu naspořené částky.

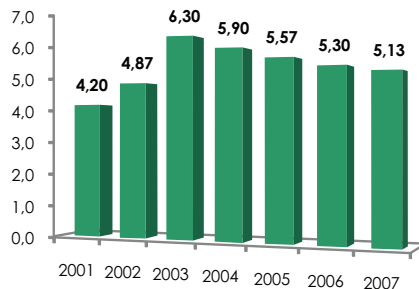
Vývoj klientských vkladů v miliardách Kč



Snížení maximální státní podpory na jednu smlouvu za kalendářní rok ze 4 500 Kč na 3 000 Kč mělo i další efekty.

Lidé se smlouvami v roce 2003 předzásobili, což na několik let zvýšilo státní výdaje na stavební spoření. Současně od roku 2004 pozvolna ubývá klientů, protože pro některé nejsou nové podmínky dostatečně motivační a trh je již částečně saturován. Úbytek klientů je však natolik pozvolný, že neznamena hrozbu pro stabilitu systému.

Počet smluv ve fázi spoření (v milionech)



V roce 2007 uzavřely stavební spořitelny 579 730 nových smluv s cílovou částkou 170 miliard Kč. U dalších 282 376 smluv klienti svou cílovou částku navýšili, celkem o 71,3 miliardy Kč.

Vývoj počtu nově uzavřených smluv včetně zvýšení (v milionech)

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Počet	1,52	1,63	2,49	0,68	0,79	0,83	0,86
Změna	24 %	7 %	53 %	-73 %	16 %	5 %	4 %

Systém postupně vstřebává parametrický šok, který přinesla novela zákona. Obrovský pokles mezi roky 2003 a 2004 každoročně postupně kompenzuje růst počtu uzavíraných smluv. V roce 2008 uplyne minimální zákonná lhůta pro přiznání státní podpory u smluv, které byly uzavřeny v roce 2003. Následný vývoj bude pro zhodnocení dopadů novely zákona klíčový.

Podíl úvěrů na vkladech roste

Jeden z velmi sledovaných ukazatelů efektivnosti systému stavebního spoření je podíl úvěrů na vkladech. Tento jediný koeficient vypovídá o tom, kolik z aktuálně vložených peněz stavební spořitelny půjčily klientům v podobě úvěrů.

V zemích, kde stavební spoření vstoupilo na trh teprve nedávno, musejí spořitelny nejprve vytvořit dostatečné zdroje, které následně mohou půjčovat. To vysvětluje, proč je podíl úvěrů na vkladech z počátku nízký. Teprve postupem času začíná dynamicky růst.

Jak rychle systém přechází z fáze kumulace zdrojů do fáze úvěrové, ovlivňuje výrazně i vývoj standardu bydlení ve společnosti. V České republice jsme v posledních letech zaznamenali prudký nárůst nároků na financování bydlení. Stavební spořitelny byly a jsou připraveny tyto nároky uspokojit, o čemž vypovídají také statistická data.

Vývoj poměru úvěrů a vkladů

Rok	2003	2004	2005	2006	2007
Poměr (v %)	26,9	29,3	32,8	37,6	46,6
Přírůstek (v pr. b.)	1,2	2,5	3,5	4,8	8,9

V roce 2007 se poměr úvěrů na vkladech zvýšil o 8,9 procentního bodu na výsledných 46,6 %. Vzhledem k budoucímu odhadovanému vývoji vkladů a úvěrů očekáváme podobně dynamický růst i v dalším roce.

Jinými slovy, objem půjčené částky poroste a stagnovat, ba dokonce klesat, bude objem vkladů.

Vysoký nárůst koeficientu svědčí o tom, že se české stavební spoření dostalo do stabilní úvěrové fáze. Spořitelny nyní půjčují více peněz, než klienti ukládají.

Role přátelských klientů

Přátelský klient je termín označující klienta stavební spořitelny, který pouze spoří a nevyužije nabídky úvěrových produktů. Role těchto klientů je přitom pro fungování systému nezastupitelná, protože průměrný příjemce úvěru si ve stavební spořitelně půjčí více, než průměrný klient naspoří. Pro stavební spořitelnu to znamená zajistit dostatečný příliv peněz (zdrojů pro poskytování úvěrů).

Přátelský klient však není mecenáš. Výhodně spoří díky státní podpoře, ale také dává zároveň své peníze po několik let k dispozici jiným klientům zapojeným do systému, jejichž cílem je získání úvěrů. Toto lze označit za základní hybný mechanismus systému stavebního spoření.

Motivací k odložení spotřeby na několik let je těmto klientům bezpečné úročení jejich vkladů a státní podpora, která je vyplacena až po uplynutí minimální doby spoření, tedy šesti let. Během celé doby trvání smlouvy o stavebním spoření, může klient samozřejmě změnit své plány a úvěru využít, naskytne-li se mu taková potřeba.

Celková roční výše státní podpory, tedy dopad na státní rozpočet, je při porovnání s objemy poskytovaných úvěrů, tedy penězi jdoucími prokazatelně do bydlení, již několikanásobně nižší. Také tento poměr se bude v dalších letech zvyšovat, jak postupně klesá celková státní podpora a roste objem každoročně poskytovaných úvěrů.

Historický přínos stavebního spoření

České stavební spořitelny půjčily ve své historii 1,46 milionů kusů úvěrů v celkovém objemu přesahujícím 333 miliardy korun. Za posledních pět let neklesl počet ročně poskytnutých úvěrů nikdy pod 155 tisíc, což je důkaz dlouhodobé dostupnosti půjček.

Klienti již uzavřeli 11,6 milionů smluv, přičemž u 17 % z nich navyšovali během svého spoření cílovou částku, zpravidla za účelem dosažení vyššího objemu financování svých bytových potřeb.

Shrnutí roku 2007

- Úvěrové obchody byly z hlediska objemu rekordní, 72,5 miliardy Kč. Poskytnuto bylo 162 822 úvěrů. Průměrná výše úvěru přesáhla 445 tisíc korun.
- Z celkového počtu úvěrů připadá 46 % (tj. 74 800) na rekonstrukce a modernizace bydlení.
- Od roku 2004 znovu postupně narůstá počet uzavíraných smluv. Jen v roce 2007 bylo uzavřeno 579 730 nových smluv a u dalších 282 376 byla navýšena cílová částka.
- Poměr salda úvěrů na celkových vkladech vzrostl o 8,9 procentního bodu na 46,6 %.
- Stavební spoření si zvolily dvě třetiny klientů, kteří se rozhodli půjčit si peníze na bydlení.

Mezinárodní kongres v Praze

Co důležitého přinesl XV. Kongres Evropského sdružení stavebních spořitel (EuBV), který se uskutečnil ve dnech 24. až 26. října v Praze?

Zvláště téma krize hypotečního trhu v USA poznamenalo celý průběh setkání odborníků na financování bydlení. Díky velikosti amerického trhu není síce krize pro Spojené státy katastrofální, ale i tak postihuje statisíce amerických domácností. Přestože tamní hypoteční systém je odlišný od toho, který funguje v Evropě, je nezbytné zamyslet se nad důvody, proč takto masivní krize nastala, a poučit se z tohoto příkladu.

Poněkud zaráží, že někteří úředníci z Evropské komise přes tuto negativní zkušenost doporučují americký model financování také evropským zemím. Požadují, aby banky a finanční instituce ochotněji půjčovaly i nízkopříjmovým kategoriím obyvatel a poskytovaly peníze nejen na pořízení nemovitosti, ale i na spotřebu, a to například až do výše 120 % zástavní ceny nemovitosti. Andreas J. Zehnder, výkonný ředitel EuBV, naopak přichází s myšlenkou chránit spotřebitele před takovýmto zadlužováním zvýšenou angažovaností různých organizačních sdružení na ochranu spotřebitele.

Evropská populace stárne. Jde o demografický vývoj, jehož důsledky na sebe nenechají dlouho čekat ani v oblasti bydlení a také samozřejmě v jeho financování. Jsou banky, resp. stavební spořitelny, na tento vývoj připraveny? Jsou banky a stavební spořitelny vůbec schopny reagovat na specifické požadavky svých klientů?

Nejde jen o seniory. Mají je už i současní mladí klienti, zvláště v oblasti komfortních služeb a s tím souvisejících moderních technologií. Zkusme si vzpomenout, s jakou technikou se pracovalo v bankách před dvaceti lety. Dokážeme si představit, kam tento stále se zrychlující vývoj pokročí za dvacet let? Položme si otázku, jakou roli v kontextu současného i budoucího vývoje hraje a bude hrát stavební spoření.

A často diskutovaná otázka státní podpory a její výše? Podpora, kterou stát vynakládá na stavební spoření, je relativně nízká ve srovnání s přínosy jejího působení. Pro každý stát je vždy výhodnější a lacinější finančně podporovat dobře fungující systém, než sanovat problémové banky nebo řešit nepříjemné dopady na klienty, kteří plně nezvládli financování svého bydlení.



ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPORITELÉN

Asociace českých stavebních spořitelén
Vodičkova 30, 110 00 Praha 1
Telefon: +420 224 422 093

E-mail: tajemnik@acss.cz
Internet: www.acss.cz



Na těchto základech můžete stavět

Vinohradská 3218/169, 100 17 Praha 10
Telefon: + 420 225 221 111
Fax: + 420 225 225 999
Internet: <http://www.cmss.cz>
E-mail: info@cmss.cz



Vinohradská 180/1632, 130 11 Praha 3
Telefon: + 420 224 309 111
Fax: + 420 224 309 112
Internet: <http://www.burinka.cz>
E-mail: burinka@sscs.cz



Bělehradská 128, 120 21 Praha 2
Telefon: + 420 222 824 111
Fax: + 420 222 824 113
Internet: <http://www.mpss.cz>
E-mail: info@mpss.cz



Specialisté na bydlení

Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3
Telefon: + 420 271 031 111
Fax: + 420 222 581 156
Internet: <http://www.rsts.cz>
E-mail: rsts@rsts.cz

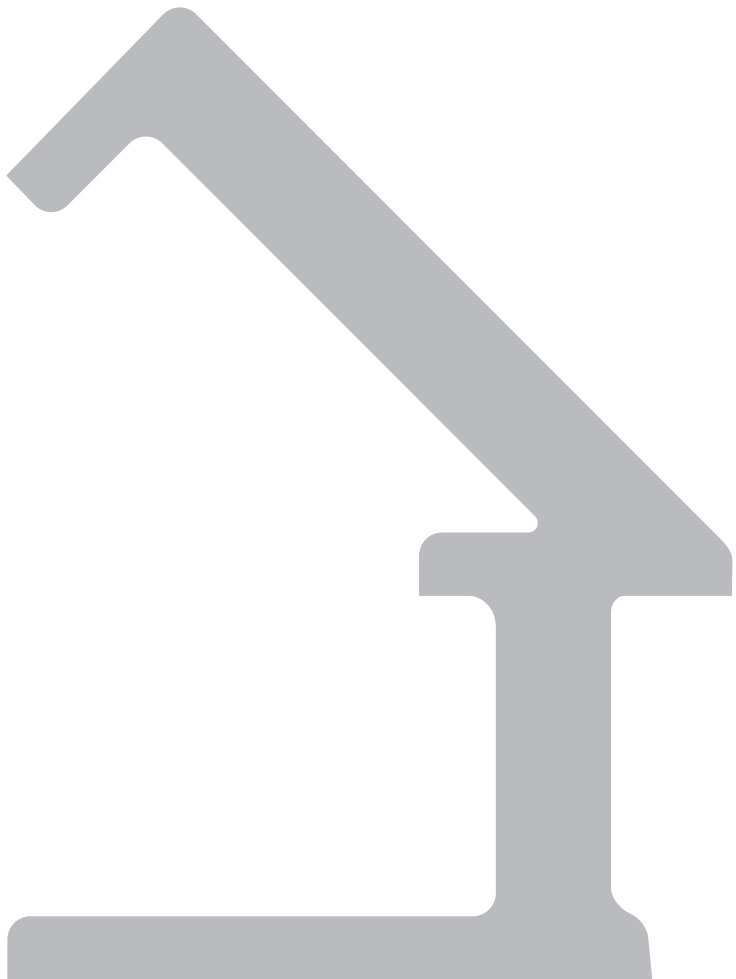


Janáčkovo nábřeží 41, 150 21 Praha 5
Telefon: + 420 257 092 200
Fax: + 420 257 092 149
Internet: <http://www.wuestenrot.cz>
E-mail: kontakt@wuestenrot.cz



... tady jste doma

Senovážné náměstí 27, 110 00 Praha 1
Telefon: + 420 222 878 111
Fax: + 420 222 246 550
Internet: <http://www.hypos.cz>
E-mail: hypos@hypos.cz



Asociace českých stavebních spořitelén

Vodičkova 30 110 00 Praha 1
Telefon: +420 224 422 093 GSM: +420 607 912 574
E-mail: tajemnik@acss.cz
Internet: www.acss.cz